Carrefour Puri Indah

Mengolah Bentuk Atap

Lambat laun, sektor properti mulai menampakkan kegiatannya. Apalagi sub sektor ritel, dalam dua tahun ini sudah terlihat cukup baik, dibandingkan sub sektor properti lainnya. Ini, ditandai dengan adanya beberapa pasok ruang ritel baru. Salah satunya, *hypermarket* Carrefour yang kini dapat ditemui di hampir penjuru kota Jakarta. Untuk itu, di wilayah Barat Jakarta, telah dibuka gerai baru ke 9 dari seluruh gerai yang telah dibuka.

Melalui beberapa pertimbangan, gerai ke-9 dibuka di daerah permukiman Puri Indah, Jakarta Barat. Di kawasan ini, ternyata belum tersentuh oleh jaringan bisnis Carrefour. Padahal kawasan tersebut, sudah mulai tumbuh dan berkembang dengan pesat. Serta, peluang pasar yang masih terbuka dan potensial bagi pengembangan pusat perbelanjaan ini. "Jadi, dengan adanya *demand* akan *hypermarket*, maka dicoba untuk ekspansi di wilayah ini," ujar Agus J. Alwie—*Assets & Development Director* dari Carrefour

Maka itu, ia memilih lokasi yang masih termasuk dalam kawasan permukiman elit ini. Apalagi, pangsa pasar untuk menengah atas masih cukup banyak. Sehingga, pemilihan lokasi yang berada di kawasan elit, diharapkan daya beli masyarakat cukup tinggi. Serta adanya keinginan untuk dapat lebih mengembangkan *outlet* yang telah ada.

NUR WAHYUNI

Agus J. Alwie.

NUR WAHYUNI

Mulawarman.

Menurutnya, keberadaan Carrefour yang berhadapan langsung dengan Mal Puri Indah (MPI), bukan menjadikan pesaing baru bagi MPI. Justru, diharapkan dapat menjadi satu sinergi dengan MPI. Karena MPI tersebut, sudah berdiri sejak lama. Dan kini menjadi pusat kawasan komersial bagi lingkungan sekitarnya.

Apalagi, ditambahkan Agus, kebutuhan akan adanya *hypermarket* di wilayah Jakarta masih cukup terbuka. Di samping itu, masyarakat kota Jakarta kini telah mulai akrab dan membutuhkan *hypermarket* guna pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Walaupun sebenarnya, keberadaan *hypermarket* di sini sedikit tertunda.

Konsep pembangunan Carrefour di kawasan ini, mulai dikembangkan sejak tahun 1998 lalu. Dan mulai pelaksanaan di lapangan, sekitar akhir 2001 lalu, serta dapat diselesaikan pada pertengahan tahun ini. Konsep desain *brief* pun, dikembangkan sejak beberapa bulan sebelum kegiatan lapangan dikerjakan.

Dari *owner*, konsep arsitektur yang dikembangkan di sini sedikit berbeda dengan gerai sebelumnya (Lebak Bulus-*red*). Di sini sedikit lebih menyesuaikan dengan konsep arsitektur Mal Puri Indah (MPI). Walaupun secara keseluruhan konsep ini diserahkan sepenuhnya kepada pihak konsultan. Hanya saja, untuk aksen tertentu tetap mengacu pada ciri khas Carrefour, seperti *outlet-outlet* sebelumnya yang memang menjadi ciri khas dari *hypermarket* ini.

Di sini, untuk perwujudan tampak bangunan tidak diharuskan adanya keseragaman dari *outlet* yang ada. Sehingga, tampak bangunan dari satu *outlet* dengan yang lain, akan selalu berbeda. Keselarasan konsep ini, mempergunakan beberapa tipikal warna khas Carrefour. Misalnya, untuk warna *beidge*, dan *tosca*. Sedangkan fungsi *sales area*, hampir sama dengan gerai-gerai sebelumnya.

Gerai ke-9 ini merupakan bangunan berketinggian dua lantai plus lantai

mezanin. Yang dilengkapi dengan adanya mal kecil sebagai pelengkap. Mal kecil ini meliputi *snack corner*, arena bermain anak, restoran dan *tenant* lainnya. Sehingga, untuk ini pembangunan Carrefour menelan dana sekitar Rp 85 milyar, di luar harga tanah.

Ir. Maria Sulistiana.

Masa konstruksi

Proses masa konstruksi, dijalani selama lebih kurang sembilan bulan. Sedang untuk proses desain dua bulan lebih. Ini dikarenakan, pihak konsultan sudah terbiasa bekerjasama dengan pemilik. Sehingga, konsep desain lebih cepat terselesaikan. Masa proses detail desain ini, *overlap* dengan penyelesaian pekerjaan di lapangan. Walaupun ini bukanlah *fast track*. Karena hanya penyempurnaan detail desain saja, ditambahkan Mulawarman—*Project Technical Manager* Carrefour pada kesempatan yang sama.

Keterlibatan pihak yang terkait dalam pekerjaan di lapangan dikoordinasi langsung oleh *project management*. Dalam hal ini, ditangani oleh PT Paraga Arta Mida yang sekaligus sebagai konsultan arsitektur. Dari *project management* lah pendelegasian tugas diatur. Mulai dari kontraktor, pekerjaan M&E sampai pada *quantity surveyor*.

Di sini keterlibatan mereka melalui paket-paket pekerjaan yang ditenderkan. Semula, pekerjaan ini meliputi 26 jenis paket pekerjaan. Yang akhirnya, diefisienkan menjadi 18 paket pekerjaan saja.

Paket pekerjaan tersebut, mulai dari penyelesaian pekerjaan pondasi, struktur, *finishing* lansekap sampai pada pekerjaan mekanikal dan elektrikal serta *plumbing*. Dalam proses pelaksanaan pekerjaan di lapangan, Mulawarman mengakui, sedikit terjadi kendala. Namun, bukan berarti menyebabkan skejul menjadi mundur, tetapi akhirnya dapat tertangani dengan baik.

Karena batas antara ruang dalam dan luar cukup tipis, maka alternatif ruang parkir terbuka menjadi pilihan. Pemilihan ini untuk mengeliminir kesan bangunan supaya tidak terlihat masif.

Sementara kendala dari segi teknis, karena bangunan cukup simpel hampir dipastikan lancar-lancar saja. Dan, para pihak yang terlibat sudah sering terlibat pada proyek-proyek sebelumnya. Sehingga, kerjasama dan dukungan dari mereka ikut memperlancar sistem yang diterapkan oleh pihak *owner*.

Sedangkan pengadaan bahan material *finishing*, dilakukan langsung oleh para kontraktor yang terkait. Jadi, suplai material tidak ada yang ditangani oleh pihak *owner*. Material yang ada pun, disesuaikan dengan spesifikasi yang ditentukan dalam dokumen kontrak. Pada umumnya, pengadaan materialpun tak mengalami keterlambatan. Hanya, untuk material granit yang harus didatangkan dari luar, sedikit terlambat. Namun, pada saat-saat terakhir, dapat terpenuhi.

Sebaliknya, kendala non teknis yang justru memerlukan anggaran proyek yang berlebih. Misalnya, anggaran untuk kuli angkut yang nilainya cukup besar. Di kawasan tersebut, tenaga kuli angkut seperti sudah terorganisir. Sehingga, memakai atau tidak jasa mereka, dalam suatu proyek biaya yang harus dikeluarkan tidaklah sedikit, tandasnya.

Hal ini, menjadikan iklim yang tidak kondusif lagi bagi para pemain baru. Karena *cost* untuk ini memerlukan anggaran tersendiri dan jumlahnya cukup besar. Ini, yang harus diwaspadai oleh para pelaku jasa konstruksi, apabila mendapatkan pekerjaan di kawasan ini, imbaunya. Karena pihak keamanan pun cenderung untuk lebih menghindari tindakan kekerasan.

Untuk pemenuhan kebutuhan air bersih, Carrefour mempergunakan fasilitas dari air PAM dengan kapasitas 0,3 m3 per menit. Air ini, ditampung dalam *ground tank* dan langsung didistribusikan ke masing-masing lantai. Karena, bangunan hanya berketinggian 2 lantai tanpa besmen, maka pemakaian *roof tank* tidak diperlukan.

Sementara itu, sumber daya listrik mendapatkan suplai dari PLN yang berdaya 2400 kVA dan di-*back up genset* yang berkapasitas 2 x 1250 kVA. Selain itu, dilengkapi dengan *fire* alarm sebagai pencegah terjadinya kebakaran. Sedangkan untuk pendingin ruangan, terbagi atas dua jenis. Yaitu, kombinasi *chiller* dan *roof top*, di lantai satu misalnya. Dan untuk lantai mezanin, menggunakan jenis split per unit ruang.

Walaupun tidak dilengkapi dengan BAS (*Building Automatic Systems*), namun dilengkapi dengan CCTV beserta kamera sampai 37 titik. Standar penerangan yang diterapkan dalam *hypermarket* ini, sekitar 1000 *lux* per m^2.

Dalam mengkordinir para kontraktor spesialis yang terlibat, ia selalu mengadakan pertemuan rutin, satu minggu sekali. Pertemuan ini frekuensinya menjadi meningkat minimal dua kali dalam satu minggu, setelah pekerjaan mendekati *finishing*. Bahkan bisa lebih, karena, seluruh perubahan harus diketahui oleh *owner*. Demikian pula, berapa *cost impack*, apakah bertambah atau malah berkurang.

Diselaraskan dengan bangunan mal

Keterlibatan PT Paraga, tidak hanya terbatas pada desain arsitektur saja. Tetapi, saat pelaksanaan pekerjaan di lapangan dimulai pun, mereka masih terlibat. Bahkan, PT Paraga juga sekaligus menjadi *project management* dari penyelesaian proyek. Serta, skup pekerjaan ini dimulai dari perencanaan arsitektur, struktur sampai mekanikal dan elektrikal.

Perencanaan desain awal, dimulai sejak beberapa bulan sebelum proyek ini dimulai, tutur Ir. Maria Sulistiana—Arsitek PT Paraga Arta Mida. Walaupun pernah terlibat sebagai konsultan arsitektur di proyek Carrefour sebelumnya (MT Haryono-*red*), untuk di Puri Indah, pihak *owner* tidak memberikan suatu persyaratan khusus.

Hanya saja, ditekankan bangunan berketinggian dua lantai tanpa besmen. Sehingga, pada lantai dasar diperuntukkan bagi area parkir, *warehouse* dan *retail* (mal kecil). Karena Carrefour merupakan *hypermarket* yang berskala internasional, maka panjang dan lebar bangunan pada *sales area*, harus mempunyai ukuran minimal tertentu yang telah distandarkan.

Selain itu, penampakan kulit luar pun tanpa persyaratan khusus. Justru, penonjolan ditekankan pada segi pewarnaan kulit luar. Yakni, pada kulit luar harus tampak warna yang merupakan ciri khas *hypermarket* ini. Misalnya, atap diberikan aksentuase warna biru. Dan aksentuase atap "mahkota" dari atap utama, diselaraskan dengan bangunan Mal Puri Indah.

Kombinasi atap "mahkota", memang mengadopsi dari bentuk atap Mal Puri Indah. Atap "mahkota" ini, berada pada tampak muka di sisi kiri dan kanan yang berhadapan dengan MPI. Serta, satu atap pada sisi yang berhadapan dengan jalan tol Jakarta-Tangerang.

Aksentuase atap "mahkota" yang berada di sisi jalan tol ini, merupakan kamuflase dan bukan merupakan *entrance* utama. Aksentuase atap di sisi jalan tol untuk mengeliminir bentuk bangunan. Maka itu, bangunan dicoba dimodifikasi agar tampak dari sisi tol, agar menjadi suatu daya tarik. Apalagi, daerah tersebut, merupakan daerah servis (*loading dock*). Dan ini, tidak dimungkinkan untuk terbuka begitu saja. Sehingga, harus ada permainan pada tampak bangunan, agar tidak terkesan sebagai daerah servis.

Sedang *style* bangunan, selain diselaraskan dengan mal Puri Indah, juga berkonsep selaras dengan lingkungan sekitar dan bergaya arsitektur "victorian". Sebab itu, pintu utama menghadap Mal Puri Indah, agar dapat bersinergi dengan kawasan komersial ini.

Pada lantai dasar, sebagian besar ruang dipergunakan untuk ruang parkir terbuka, seperti halnya pada Carrefour Lebak Bulus. Kapasitas parkir ini, mencapai 500 kendaraan roda empat. Berbeda dengan di lantai satu, di sini seluruh *space* ruang merupakan ruang tertutup. Ini dimaksudkan, agar pengunjung lebih terkonsentrasi pada apa yang disajikan dalam *sales area*. Di samping itu, ini merupakan salah satu persyaratan dari pemiliknya.

Walaupun, pada dasarnya ruang parkir tertutup dapat dilakukan. Akan tetapi, ini mengakibatkan batas ruang antara bangunan dan ruang luar terlihat padat. Ini yang harus dihindari, tekannya. Demikian pula pada daerah service di lantai atas yang berada di sisi jalan tol. Perencanaan tampak ini diupayakan sedemikian rupa, agar tidak terlihat sebagai daerah servis. Yang dibawahnya, dipergunakan sebagai area parkir.

Mengolah bentuk

Pertimbangan apa saja dalam mendesain bangunan ini? Menurut Maria, dengan lahan yang terbatas dan luas bangunan yang cukup besar, maka bagaimana caranya agar bangunan tersebut tidak terkesan padat dan masif. Karena, batas antara garis luar bangunan dan batas lahan cukup tipis. Dengan demikian, diberikan alternatif pada ruang parkir yang lebih terbuka/transparan. Maka, antara ruang luar dan dalam, tetap menyatu dengan kolom-kolom yang terekspos.

Demikian pula tingkat kenyamanan bagi pengunjung ikut diperhitungkan. Ini, mengacu pada *image* Carrefour, yaitu belanja murah, seperti di pasar, namun dengan suasana berbelanja di mal. Sehingga, kenyamanan tetap harus terjaga.

Selain itu, adanya ketentuan dari tebal dan lebar bangunan, maka ia mencoba untuk mencari posisi yang menguntungkan. Juga, dalam menginterpretasikan dengan keadaan di lapangan. Bagaimana pula, agar Paserba Carrefour dan Mal Puri Indah, nantinya dapat berinteraksi saling mendukung. Sehingga, pengunjung dengan leluasa dapat mengunjungi kedua pusat perbelanjaan ini. Akhirnya, diputuskan bangunan ini menghadap ke Mal Puri Indah.

Selama menangani proyek ini, diakuinya, pernah terjadi sedikit kendala dalam penataan *lay out* ruang dalam. Perubahan-perubahan tersebut, atas permintaan *owner* pada *sales area*. Dan, ini berpengaruh pula pada perubahan desain M&E. Misalnya, seperti yang terjadi di daerah servis. Dengan kondisi demikian, bagaimana caranya agar daerah tersebut tidak terlihat sebagai daerah servis, sehingga harus dikamuflase. Walaupun, pada dasarnya perubahan yang signifikan tidak ditemuinya.

Keunikan bentuk bangunan di sini, terlihat pada penyelesaian akhir atap bangunan. Atap menggunakan Lysaght® Kliplok® 406, dengan warna khusus Jayagiri produksi PT BHP Steel Lysaght Indonesia seluas kurang lebih 10.000 m².

Di sini dicoba penerapan penerangan dengan memanfaatkan fungsi sinar matahari pada siang hari. Yaitu, pada atap setiap jarak tertentu diselingi dengan *skylight* yang mempunyai lebar 40 cm sepanjang bangunan. Sehingga, selain penerangan dari lampu ditambah penerangan oleh sinar matahari yang masuk melalui *skylight* ini.

Juga, *finishing* akhir pada lantai, dipersyaratkan dari *owner*, harus mempunyai ketebalan minimal material lantai 12 mm dengan ukuran 20 x 20 cm. Karena produk lokal tidak ada yang memenuhi standar, maka dipergunakan produk impor. Di samping itu, *finishing* dinding pun dipersyaratkan mengggunakan cat minyak guna kemudahan dalam pemeliharaan bangunan. Demikian pula, pada eksterior wajib menggunakan *finishing* cat *weathershield*.

Kemudian fasilitas lain yang jarang ditemui pada pusat perbelanjaan, adalah tersedianya ruang ibu menyusui. Selain itu, dilengkapi dengan *travelator* sejumlah satu unit naik-turun serta *lift service* sebanyak dua unit.

Mengenai pola lantai yang diterapkan di paserba ini, dengan koridor yang cukup panjang, maka lantai ini dieliminir dengan pola-pola pemutus, agar kesan panjang menjadi berkurang. •

Wahyu S.